



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene
KLASA: 370-01/13-03/5
URBROJ: 2170/01-17-30-13-1
Rijeka, 19. 02. 2013.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET:

- Prijedlog za donošenje Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje
- Imenovanje Povjerenstva za provedbu postupka za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova u stambenim zgradama po programu društveno poticane stanogradnje

Voditeljica-Ravnateljica:
Denis Šulina, dipl. iur.

Pročelnik:

Vladimir Benac



OBRAZLOŽENJE:

Projekt gradnje stanova po programu društveno poticane stanogradnje zamišljen je kao poticaj stanogradnji kao gospodarskoj djelatnosti na način da se stanovništvu koje nema u vlasništvu drugih odgovarajućih i useljivih nekretnina omogući kupnja stanova i garaža ali i izgradnja, dogradnja te rekonstrukcija obiteljskih kuća po uvjetima povoljnijima od tržišnih.

Program POS-a nije zamišljen kao supstitut ili konkurencija privatnim investitorima niti kao jedino rješenje stambenog zbrinjavanja stanovništva. S druge strane, činjenica je da je u proteklim godinama zbog značajnije veće potražnje u odnosu na ponudu, tržište nekretnina generiralo rast cijena koji je bio u velikom nesrazmjeru s rastom osobnih dohodaka stanovništva. Takvim stanjem na tržištu određeni dio građana, posebno mladih, onemogućen je u rješavanju svog stambenog pitanja kupnjom nekretnina na tržištu te su stanovi izgrađeni po modelu POS-a postali prihvatljiva alternativa.

Grad Rijeka se već po donošenju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji 2001. godine aktivno uključio u izgradnju stanova po navedenom modelu te je 2002. godine izgrađeno 93 stana na lokaciji Škurinje, a 2004. godine 114 stanova na lokaciji Srdoči.

Budući je Grad Rijeka prepoznao potrebu među svojim građanima 2006. godine je osnovana Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (APOS) koja je od svog osnutka do danas izgradila ukupno 204 stana, pri čemu se prvo pristupilo onim građanima koji su rješenje svog stambenog pitanja jedino mogli realizirati kroz tzv. najamne stanove. Za njih su u Projektu Rujevica I. faza izgrađena ukupno 124 stana koje je otkupio Grad Rijeka radi dodjele istih u najam. Idućim projektom nazvanim Rujevica II. faza izgrađene su četiri stambene zgrade s ukupno 80 stanova koji su useljeni i predani kupcima u srpnju 2010.

Trenutno je u tijeku izgradnja četiri stambene zgrade sa ukupno 80 stanova na Donjoj Drenovi. Tijekom ove godine planira se započeti izgradnja jedne višestambene građevine sa 90-100 stanova na Hostovom bregu te još dvije višestambene građevine sa 100-120 stanova, u pripremi je imovinsko-pravna priprema za lokaciju Škurinjsko plase, a analiziraju se mogućnosti gradnje na još nekoliko mogućih lokacija.

Sukladno odredbi članka 23. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i 86/12) uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva na kupnju stana utvrđuje izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Red prvenstva određuje jedinica lokalne samouprave, u skladu s kojim redosljedom Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu Agencija), prodaje stanove.

Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade u stambenim zgradama Rujevica II faza i Drenova po Programu društveno poticane stanogradnje donijeta 2008. godine konzumirana je izgradnjom odnosno prodajom stanova na Rujevici i Drenovi te je za kupoprodaju stanova koji se nadalje planiraju graditi na području grada Rijeke potrebno donijeti novu odluku.

Slijedom iznietog, potrebno je posebnim aktom utvrditi uvjete i mjerila, kao i postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova, te se u nastavku materijala iznosi obrazloženje Prijedloga Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje, koja se predlaže Gradonačelniku na usvajanje.

Uz uvjete i mjerila utvrđene Odlukom, osnovni preduvjet za sklapanje ugovora o kupnji stana je zadovoljavanje kriterija u pogledu platežne sposobnosti podnositelja zahtjeva – kupca, a koje utvrđuje banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom.

Prijedlog Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje

U suglasju s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji utvrđeno je da pravo na kupnju stana po Prijedlogu Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Prijedlog Odluke) imaju svi građani – državljani Republike Hrvatske dok prvenstvo pri kupnji stana imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

Uz navedeno, prvenstvo pri kupnji stana ostvaruje se prema uvjetima i mjerilima koji se utvrđuju Prijedlogom Odluke, a ovisno naročito o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost na kupnju imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

Odgovarajućim stanom u smislu odredbi Prijedloga Odluke razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i drugo) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se bračni drug te osoba koja s njim stanuje: potomak, pastorak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj pod uvjetom da ga je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom.

Temeljem zbroja bodova ostvarenih na temelju slijedećih mjerila sačinit će se Konačna lista prvenstva:

- a) prvog stjecanja stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja
- b) stambenog statusa podnositelja zahtjeva,
- c) prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada,
- d) životne dobi podnositelja zahtjeva,
- e) broja malodobne djece i djece na redovnom školovanju,
- f) stručne spreme podnositelja zahtjeva,
- g) statusa hrvatskog ratnog vojnog invalida
- h) statusa hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- i) statusa člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- j) statusa hrvatskog branitelja – dragovoljca iz Domovinskog rata
- k) zdravstvenog stanja – invalidnosti ili tjelesnog oštećenja.

S obzirom da je u prilogu ovog materijala Prijedlog Odluke kojim tekstom su gore navedeni uvjeti i mjerila točno utvrđeni i obrazloženi, u materijalu se iste posebno ne elaborira.

Međutim, smatra se potrebnim posebno naglasiti da je, s obzirom na utvrđene uvjete i mjerila vidljivo da je **prednost** u mogućnosti kupnje stana dana i osigurana:

- osobama koje po prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja,
- osobama koje imaju prebivalište na području Grada Rijeke,
- osobama koje nemaju stan u vlasništvu ili su vlasnici neodgovarajućeg stana,
- osobama u životnoj dobi do navršениh 45 godine života,
- osobama s malodobnom djecom i djecom na školovanju,
- osobama s višim stupnjem obrazovanja,

- osobama koje imaju status HRVI,
- osobama koje imaju status dragovoljca domovinskog rata,
- osobama koje su članovi obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- osobama narušenog zdravlja s utvrđenim invaliditetom.

Naročito se vodilo računa da se primjereno utvrde bodovi u odnosu na zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog obiteljskog domaćinstva, odnosno u odnosu na utvrđeni status Hrvatskog ratnog vojnog invalida, člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, te za vrijeme provedeno u domovinskom ratu.

Odredbom Zakona o društveno poticanoj stanogradnji utvrđeno je da prvenstvo na kupnju stana, bez obzira na način plaćanja imaju građani koji **prvi puta** stječu stan u vlasništvo.

Ukoliko se pak dogodi situacija da dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da prvenstvo pri kupnji stana ostvaruje:

- a) podnositelj zahtjeva koji je bodove ostvario temeljem odredbe članka 7. Odluke, zatim
- b) podnositelj zahtjeva kojem je priznato više bodova temeljem odredbe članka 11. Odluke, zatim
- c) podnositelj zahtjeva kojem je priznato više bodova temeljem odredbi članka 12. Odluke.

Ukoliko i primjenom prethodnih kriterija nije moguće nedvojbeno utvrditi redoslijed na Listi prvenstva, prvenstvo pri kupnji stana ostvaruje podnositelj zahtjeva veće životne dobi.

Postupak za odobravanje zahtjeva za kupnju stana prema Odluci provodi **Povjerenstvo**.

Zadaci su Povjerenstva:

- da provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva,
- da obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima,
- da utvrđuje prijedlog Liste prvenstva,
- da utvrdi Listu prvenstva,
- te da obavlja druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste prvenstva kao i poslove odabira stana.

Povjerenstvo čine tri člana i isti broj zamjenika, a imenuje ga Gradonačelnik.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Za članove Povjerenstva predlažu se:

1. Vladimir Benac, predsjednik
2. Denis Šulna
3. Tamara Frankić

Za zamjenike članova Povjerenstva predlažu se:

1. Ermina Brdar
2. Jasminka Franki
3. Gordana Tomljanović

Postupak za odobravanje zahtjeva za kupnju stana sukladno Prijedlogu Odluke pokreće se objavom Javnog poziva građanima na podnošenje zahtjeva za kupnju stanova prema programu društveno poticane stanogradnje.

Javni poziv objavljuje se u dnevnom tisku, na web stranicama Grada Rijeke i APOS-a te na Oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemlje.

U javnom pozivu obavezno se navode svi uvjeti i mjerila temeljem kojih se vrši bodovanje podnositelja zahtjeva, broj i struktura raspoloživih stanova, popis dokumentacije koja se mora dostaviti uz zahtjev za kupnju, te rok i mjesto za podnošenje zahtjeva.

Nakon zaprimanja zahtjeva podnijetih u roku, a koji rok se predlaže 30 dana, Povjerenstvo obrađuje zahtjeve i sastavlja Prijedlog Liste prvenstva i isti objavljuje na web stranicama Grada Rijeke i na Oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemno.

Na Prijedlog Liste prvenstva podnositelji zahtjeva imaju pravo u roku od 8 dana od dana objave Liste prvenstva Gradonačelniku Grada Rijeke podnijeti prigovor i to u smislu eventualno nepravilno izvršenog bodovanja, odnosno na utvrđeni redosljed na istoj.

Povjerenstvo obrađuje podnijete prigovore, a Odluku o prigovorima donosi Gradonačelnik Grada Rijeke.

Zadaća je Povjerenstva nakon provedenog postupka u kojem je Gradonačelnik Grada Rijeke odlučivao o podnijetim prigovorima, sačiniti i objaviti Konačnu Listu prvenstva. Lista prvenstva objavljuje se na web stranicama Grada Rijeke i APOS-a te na Oglasnoj ploči Grada Rijeke – Titov trg 3, prizemno.

Lista prvenstva predlaže se utvrditi na rok važenja od dvije godine od dana njene konačnosti uz mogućnost produljenja s tim da se rok važenja Liste prvenstva produljuje odlukom Gradonačelnika na prijedlog Povjerenstva ili ravnatelja APOS-a.

Zakonom je predviđeno da se od podnositelja zahtjeva kao dokaz mogu tražiti samo dokumenti ili potvrde čije ishođenje ne zahtijeva značajnija financijska sredstva te je sukladno toj odredbi u Prijedlogu Odluke predviđeno da istinitost podataka navedenih u Zahtjevu za kupnju stana, sukladno članku 23. Zakona, u pogledu ispunjavanja uvjeta iz članka 3. te mjerila iz članaka 7. do 17. za kupnju stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva podnositelj zahtjeva prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima ili potvrdama neposredno prije sklapanja predugovora, odnosno ugovora o kupoprodaji.

Osoba za koju se utvrdi da je dala neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta i mjerila za uvrštenje na Listu prvenstva gubi svaku mogućnost kupnje stana po ovoj Odluci.

Svi zapisnici, odluke, predugovori, ugovori i druga dokumentacija nastala u provođenju odluke u odnosu na podnositelja zahtjeva, a izrađena i/ili sklopljena u dobroj vjeri temeljem neistinitih podataka ništetni su.

Konačnu Listu prvenstva Povjerenstvo dostavlja APOS-u radi daljnjeg postupanja u postupku utvrđivanja platežne sposobnosti te prodaje stanova

Podnositelj zahtjeva ima pravo na kupnju samo jednoga stana.

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti odgovarajući stan u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva koje je naveo u zahtjevu, s tim da se odgovarajućim stanom smatra stan veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti i manji odnosno veći stan od onog opisanog u stavcima 2. i 3. ovoga članka ako je takav stan raspoloživ, pod uvjetom da razlika ukupne površine stana koji se kupuje ne prelazi 20 m².

Podnositelji zahtjeva po pozivu APOS-a pred Povjerenstvom obavljaju neposredan izbor stana prema redoslijedu uvrštenosti na konačnu Listu prvenstva s napomenom da su oni podnositelji zahtjeva koji kupuju stan uz obročnu otplatu dužni prije neposrednog izbora stana dokazati svoju platežnu (kreditnu) sposobnost.

Povjerenstvo prati i zapisnički utvrđuje izbor stanova, zapisnik o izboru stana potpisuje i podnositelj zahtjeva, čime potvrđuje konačnost izbora stana.

Naknadna promjena izabranog stana nije moguća.

Podnositelj zahtjeva koji je uvršten na konačnu Listu prvenstva, a koji se ne odazove pozivu APOS-a na neposredan izbor stana i zaključivanje predugovora o kupnji stana ili mu je poziv nemoguće dostaviti, gubi mogućnost kupnje stana prema ovoj Odluci.

Podnositelj zahtjeva koji se uredno odazvao pozivu APOS-a ali nije iskoristio mogućnost kupnje stana koji je u trenutku odabira bio raspoloživ za prodaju, ne gubi mogućnost kupnje stana prema ovoj Odluci, ali tu mogućnost može iskoristiti ukoliko se u roku važenja Liste prvenstva pojave novi stanovi raspoloživi za prodaju odnosno ukoliko se neki od stanova koji su bili raspoloživi za kupnju u trenutku poziva na odabir nisu prodali.

S obzirom na opsežnost postupka, stručne i administrativno tehničke poslove za Povjerenstvo će obavljati Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Slijedom svega iznijetog predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1.1. Donosi se Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje, u predloženome tekstu.

1.2. Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje objavit će se u Službenim novinama Primorsko-goranske županije.

2. Imenuje se Povjerenstvo za provedbu postupka za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova u stambenim zgradama po programu društveno poticane stanogradnje:

1. Vladimir Benac, predsjednik
2. Denis Šulina, član
3. Tamara Frankić, član

Za zamjenike članova Povjerenstva imenuju se:

1. Ermina Brdar
2. Jasminka Franki
3. Gordana Tomljanović

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da objavi Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana po Programu društveno poticane stanogradnje u roku od 8 dana od dana objave Odluke u «Službenom listu Primorsko-goranske županije».

4. Zadužuje se Povjerenstvo iz točke 2. ovog Zaključka da provede postupak za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova sukladno odredbama Odluke o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo iz točke 2. ovog Zaključka.

Na temelju članka 23. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 7/13) i članka 58. stavka 1. podstavka 2. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradonačelnik Grada Rijeke dana 2013. godine, donio je

O D L U K U
o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova
po programu društveno poticane stanogradnje

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za odobravanje zahtjeva za kupnju stanova koji se financiraju, grade i prodaju po programu društveno poticane stanogradnje na području grada Rijeke, a koji Grad Rijeka (u daljnjem tekstu: Grad) provodi putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: APOS).

II. UVJETI I MJERILA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 2.

Podnositelj zahtjeva koji ispunjava uvjete i mjerila propisane Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom ostvaruje mogućnost kupnje stana iz članka 1. ove Odluke.

Kupnja stana iz članka 1. ove Odluke može se financirati vlastitim sredstvima kupca (u gotovini) ili putem obročne otplate u suglasju sa Zakonom.

Podnositelj zahtjeva koji stan iz članka 1. ove Odluke kupuje uz obročnu otplatu (putem kredita u cijelosti ili djelomično) mora, osim uvjeta i mjerila propisanih Zakonom, zadovoljavati i kriterije u pogledu platežne (kreditne) sposobnosti koje utvrđuje poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva, a sukladno uvjetima koji se određuju sporazumom o poslovnoj suradnji koji APOS sklapa s poslovnim bankama.

Članak 3.

Pravo na kupnju stana iz članka 1. ove Odluke imaju svi građani koji su državljani Republike Hrvatske.

Hrvatsko državljanstvo dokazuje se domovnicom, osobnom iskaznicom ili putovnicom podnositelja zahtjeva.

Kao dokaz hrvatskog državljanstva podnositelj zahtjeva mora uz zahtjev za kupnju stana priložiti presliku domovnice, osobne iskaznice ili putovnice podnositelja zahtjeva i to u ovjerenj preslici ili u neovjerenj preslici, u kojem slučaju se prilikom predaje zahtjeva obavezno daju na uvid i izvornici isprava čije se preslike prilažu uz zahtjev.

Članak 4.

Prvenstvo pri kupnji stana iz članka 1. ove Odluke imaju građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja.

Red prvenstva na kupnju stana određuje se prema uvjetima i mjerilima propisanih ovom Odlukom koji se utvrđuju ovisno naročito o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost na kupnju stana imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

Pod odgovarajućim stanom iz stavka 2. ovoga članka, razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i drugo) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Pod odgovarajućim stanom iz stavka 2. ovoga članka ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatra se bračni drug te osoba koja s njim stanuje: potomak, pastorkak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj pod uvjetom da ga je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu (ne starijem od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu, izdanog od strane Policijske uprave Primorsko-goranske, na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da su svi članovi obiteljskog domaćinstva trajno nastanjeni na istoj adresi.

Postojanje bračne zajednice dokazuje se vjenčanim listom (ne starijim od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva).

Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog supružnika/ce i dva svjedoka, time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Srodstvo podnositelja zahtjeva s članom obiteljskog domaćinstva (potomak, pastorkak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj) dokazuje se rodnim listom za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu.

Članak 5.

Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva za kupnju stana po programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva) utvrđene u suglasju s ovom Odlukom.

Lista prvenstva utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

Članak 6.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

- a) prvog stjecanja stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja,
- b) stambenog statusa podnositelja zahtjeva,
- c) prebivanja podnositelja zahtjeva na području grada,
- d) životne dobi podnositelja zahtjeva,
- e) broja malodobne djece i djece na redovnom školovanju,
- f) stručne spreme podnositelja zahtjeva,

- g) statusa hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- h) statusa hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata,
- i) statusa člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- j) statusa hrvatskog branitelja – dragovoljca iz Domovinskog rata,
- k) zdravstvenog stanja – invalidnosti ili tjelesnog oštećenja.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva na temelju prvog stjecanja stana u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja pripada 200 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se izjavom podnositelja zahtjeva ovjerenom kod javnog bilježnika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja i potvrdom Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci (ne starijom od 30 dana) izdanom na temelju pregleda abecednog imenika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu kuću ili stan.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva na temelju stambenog statusa pripada:

a) 40 bodova:

- ako ima status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod pravne ili fizičke osobe, ili
- ako ima status najmoprimca sa zaštićenom najamninom kod pravne ili fizičke osobe

Okolnost iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu. Ugovor mora biti ovjeren kod javnog bilježnika, mora biti važeći na dan objave Javnog poziva te mora biti sklopljen najmanje 3 mjeseca prije objave Javnog poziva.

b) 40 bodova:

- ako nema u vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju

Okolnost iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se potvrdom Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci (ne starijom od 30 dana) izdanom na temelju pregleda abecednog imenika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu kuću ili stan.

c) 30 bodova:

- ako podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva naveden u zahtjevu ima u vlasništvu neodgovarajući stan (odnosno nekretninu namijenjenu stanovanju).

Okolnost iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se izvatkom iz zemljišne knjige izdanim od strane Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci kao dokaz vlasništva neodgovarajućeg stana uz naznačenu adresu, strukturu i ukupnu površinu stana u vlasništvu podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva te potvrdom Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci (ne starijom od 30 dana) izdanom na temelju pregleda abecednog imenika da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu kuću ili stan, izuzev onog za koji se dostavlja izvadak kao dokaz o vlasništvu neodgovarajućeg stana.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva koji ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke najmanje godinu dana prije dana objave Javnog poziva pripada 30 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke najmanje deset godina prije dana objave Javnog poziva dodatno pripada 100 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke najmanje dvadeset godina prije dana objave Javnog poziva dodatno pripada 100 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je rođen na području grada Rijeke dodatno pripada 100 bodova.

Okolnost iz stavka 1. do 3. ovoga članka dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu podnositelja zahtjeva izdanim od strane Policijske uprave Primorsko-goranske.

Okolnost iz stavka 4. ovoga članka dokazuje se rodnim listom u kojem je kao mjesto rođenja upisana Rijeka.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva do navršenih 45 godina života na dan objave Javnog poziva pripada 40 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se preslikom domovnice, osobne iskaznice ili putovnice podnositelja zahtjeva.

Članak 11.

Za svako malodobno dijete i dijete na redovnom školovanju navedeno u zahtjevu podnositelju zahtjeva pripada po 20 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rodnim listom (za malodobnu djecu) odnosno potvrdom ili uvjerenjem škole ili visokog učilišta o redovnom upisu u tekuću školsku/akademska godinu (za punoljetnu djecu na redovnom školovanju).

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva na temelju njegove stručne spreme pripada za:

a) visoku stručnu spremu, odnosno završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski studij te višu stručnu spremu, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine 20 bodova,

b) srednju stručnu spremu 10 bodova.

Okolnost stavka 1. ovoga članka dokazuje se svjedodžbom o završenom školovanju, diplomom ili radnom knjižicom.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom branitelju iz Domovinskog rata, prema vremenu provedenom u Domovinskom ratu pripada:

- a) za razdoblje do 730 dana 10 bodova,
- b) za razdoblje od 731 do 1460 dana 20 bodova,
- c) za razdoblje od 1461 dan i duže 30 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu koja glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripada:

- a) od I – II skupine oštećenja organizma 30 bodova,
- b) od III – VI skupine oštećenja organizma 20 bodova,
- c) od VII – X skupine oštećenja organizma 10 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se pravomoćnim rješenjem nadležnog ministarstva o utvrđenoj skupini i stupnju invaliditeta za hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata koje glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 30 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata koja glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom branitelju - dragovoljcu iz Domovinskog rata pripada 10 bodova.

Okolnost iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom nadležnog tijela državne uprave o statusu hrvatskog branitelja – dragovoljca iz Domovinskog rata koja glasi na podnositelja zahtjeva.

Članak 17.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

- a) za invaliditet sa 100% oštećenja organizma 30 bodova,
- b) za invaliditet sa preko 50% (a manje od 100%) oštećenja organizma 20 bodova,
- c) za invaliditet sa 50% (i manje od 50%) oštećenja organizma 10 bodova.

Ukoliko se radi o malodobnom djetetu članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, za svako malodobno dijete s utvrđenim invaliditetom podnositelju zahtjeva pripada po 30 bodova.

Okolnost iz stavka 1. i 2. ovoga članka dokazuje se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta za podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva.

Članak 18.

Utvrđeni bodovi se, prema mjerilima iz članka 7. do 17. ove Odluke, zbrajaju te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se kako slijedi:

- a) podnositelj zahtjeva koji je bodove ostvario temeljem odredbe članka 7. ove Odluke,
- b) podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem odredbe članka 11. ove Odluke,
- c) podnositelj zahtjeva koji je ostvario više bodova temeljem odredbi članka 12. ove Odluke.

Ukoliko ni primjenom kriterija iz stavka 2. ovoga članka nije moguće nedvojbeno utvrditi redoslijed na Listi prvenstva, prvenstvo pri kupnji stana ostvaruje podnositelj zahtjeva veće životne dobi.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 19.

Postupak odobravanja zahtjeva za kupnju stana prema ovoj Odluci provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana i istog broja zamjenika.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada.

Članak 20.

Povjerenstvo iz članka 19. ove Odluke:

- provodi postupak Javnog poziva za utvrđivanje Liste prvenstva,
- obavlja bodovanje po zaprimljenim zahtjevima,
- utvrđuje prijedlog Liste prvenstva,
- utvrđuje Listu prvenstva,
- obavlja druge poslove potrebne za utvrđivanje Liste prvenstva te poslove u svezi odabira stanova.

Članak 21.

Javni poziv za podnošenje zahtjeva za kupnju stana objavljuje se na web stranicama Grada, na web stranicama APOS-a, na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje) i u dnevnom tisku.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati uvjete i mjericila utvrđene u članku 3. i 6. ove Odluke te potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev za kupnju stana.

Članak 22.

U cilju dokazivanja okolnosti i statusa na temelju kojih se obavlja bodovanje, podnositelj zahtjeva mora priložiti odgovarajuće dokaze utvrđene u člancima 7. do 17. ove Odluke.

U slučaju odsutnosti podnositelja zahtjeva, zahtjev za uvrštenje na Listu prvenstva može, umjesto podnositelja zahtjeva, podnijeti i njegov punomoćnik koji posjeduje specijalnu punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika.

Ukoliko se ukaže potrebnim, od podnositelja zahtjeva se može tražiti da dostavi i drugu dokumentaciju kojom se dokazuju činjenice od značaja za utvrđivanje Liste prvenstva.

Sve isprave iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva može dostaviti u izvorniku (originalu), u ovjerenj preslici ili u neovjerenj preslici. Kada se isprave dostavljaju u neovjerenj preslici, prilikom predaje zahtjeva za kupnju stana obavezno se daju na uvid i izvornici dokumenata čije se preslike prilažu uz zahtjev.

Članak 23.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, Povjerenstvo će odrediti rok od osam (8) dana od dana predaje zahtjeva da se upotpune potrebnom dokumentacijom.

Podnositelju zahtjeva, koji nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka zahtjev ne upotpuni potrebnom dokumentacijom, neće se bodovati kriteriji za koje nisu dostavljeni dokazi.

Članak 24.

Prijedlog Liste prvenstva sadrži:

- naziv, mjesto i datum utvrđivanja,
- redni broj redosljeda podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog pojedinog podnositelja zahtjeva,
- legendu i upute.

Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje) i na web stranicama Grada.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redosljed u prijedlogu Liste prvenstva i na obavljeno bodovanje.

Prigovor se podnosi Gradonačelniku putem Povjerenstva, u roku od osam (8) dana od dana objave prijedloga Liste prvenstva.

Odluka Gradonačelnika donesena po podnesenom prigovoru je konačna.

Konačnu Listu prvenstva utvrđuje Povjerenstvo nakon što Gradonačelnik donese odluke po podnijetim prigovorima.

Članak 26.

Konačna Lista prvenstva sadrži:

- redni broj redosljeda podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim uvjetima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog pojedinog podnositelja zahtjeva,

- legendu i upute.

Konačna Lista prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje), na web stranicama Grada i na web stranicama APOS-a.

Lista prvenstva utvrđuje se na rok važenja od dvije (2) godine od dana njene konačnosti, uz mogućnost produljenja.

Liste prvenstva može se produžiti na temelju odluke Gradonačelnika, po prijedlogu Povjerenstva ili ravnatelja APOS-a.

Članak 27.

Istinitost podataka navedenih u zahtjevu za kupnju stana, u pogledu ispunjavanja uvjeta iz članka 3. te mjerila iz članka 7. do 17. ove Odluke za uvrštenje na Listu prvenstva, podnositelj zahtjeva prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima ili potvrdama neposredno prije sklapanja predugovora, odnosno ugovora o kupoprodaji.

Osoba za koju se utvrdi da je dala neistinite podatke o ispunjavanju uvjeta i mjerila za uvrštenje na Listu prvenstva gubi svaku mogućnost kupnje stana prema ovoj Odluci.

Svi zapisnici, odluke, predugovori, ugovori i drugi dokumenti koji su nastali u provođenju ove Odluke u odnosu na podnositelja zahtjeva iz stavka 2. ovoga članka, a koji su izrađeni i/ili sklopljeni u dobroj vjeri temeljem neistinitih podataka, smatrat će se ništetnima.

Članak 28.

Konačnu Listu prvenstva Povjerenstvo dostavlja APOS-u koji na temelju iste obavlja prodaju raspoloživih stanova.

IV. PRODAJA RASPOLOŽIVIH STANOVA

Članak 29.

Podnositelj zahtjeva ima pravo na kupnju samo jednog stana.

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti stan koji je odgovarajući u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva navedenih u zahtjevu.

Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Podnositelj zahtjeva ima pravo kupiti i manji, odnosno veći stan od stana navedenog u stavku 2. i 3. ovoga članka ako je takav stan raspoloživ, pod uvjetom da razlika ukupne površine stana koji se kupuje ne prelazi 20 m².

Podnositelju zahtjeva neće se priznati pravo na kupnju odgovarajućeg stana iz stavka 2., 3 i 4. ovoga članka kao ni bodovi prema mjerilima iz članka 7. do 17. ove Odluke za osobu koja je u zahtjevu navedena kao član obiteljskog domaćinstva, a koja je istovremeno osobno podnijela zahtjev za kupnju stana temeljem odredbi ove Odluke.

Članak 30.

Po pozivu APOS-a, podnositelji zahtjeva pred Povjerenstvom obavljaju neposredan izbor stana prema redoslijedu uvrštenosti na konačnu Listu prvenstva.

Podnositelji zahtjeva koji kupuju stan uz obročnu otplatu dužni su prije neposrednog izbora stana dokazati svoju platežnu (kreditnu) sposobnost.

Povjerenstvo prati i zapisnički utvrđuje izbor stanova.

Zapisnik o izboru stana potpisuje i podnositelj zahtjeva, čime potvrđuje konačnost izbora stana.

Naknadna promjena izabranog stana nije moguća.

Članak 31.

Podnositelj zahtjeva koji je uvršten na konačnu Listu prvenstva, a koji se ne odazove pozivu APOS-a na neposredan izbor stana i zaključivanje predugovora o kupnji stana ili mu je poziv nemoguće dostaviti, gubi mogućnost kupnje stana prema ovoj Odluci.

Podnositelj zahtjeva koji se uredno odazvao pozivu APOS-a ali nije iskoristio mogućnost kupnje stana koji je u trenutku odabira bio raspoloživ za prodaju, ne gubi mogućnost kupnje stana prema ovoj Odluci, ali tu mogućnost može iskoristiti ukoliko se u roku važenja Liste prvenstva pojave novi stanovi raspoloživi za prodaju odnosno ukoliko se neki od stanova koji su bili raspoloživi za kupnju u trenutku poziva na odabir nisu prodali.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Upute za primjenu ove Odluke daje Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada.

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".